

Amtsgericht München

Az.: 461 C 21735/17



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

O [REDACTED],
[REDACTED] München
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [REDACTED] München,
Gz.: [REDACTED]

gegen

D [REDACTED] GmbH, vertreten durch d. Vorstand
[REDACTED]
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [REDACTED] Essen,
Gz.: [REDACTED]

wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED] am 26.04.2019
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2019 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger und seine Ehefrau M [REDACTED] zur gesamten Hand 158,58 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 10.03.2018 zu bezahlen.
2. Die Beklagte wird ferner verurteilt, an den Kläger weitere 130,09 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 10.03.2018 zu bezahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
6. Die Berufung wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 288,67 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger verlangt als Wohnungsmieter die Rückzahlung auf Betriebskostenabrechnungen geleisteten Nachzahlungsbeträge und die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen.

1. Mit Mietvertrag vom 15.01.1973 mietete der Kläger und seine Ehefrau die erste streitgegenständliche Wohnung im 4. Obergeschoss der B■■■■■straße ■ in München. Vermieter war die Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbaugesellschaft m.b.H.

Die Beklagte ist nunmehr unstrittig die Vermieterin. Zum näheren Inhalt des Mietvertrages nebst Nachtrag vom 08.03.1999 wird auf die Anlage K11 (Bl. 101) verwiesen.

Die Wohnung hat eine Größe von 76,47 qm.

2. Der Kläger mietete mit Mietvertrag vom 17.03.2013 und Mietbeginn am 01.05.2013 eine zweite streitgegenständliche Wohnung im 8. Obergeschoss in derselben B■■■■■straße ■ in München. Vermieterin war die D■■■■■ Bestands GmbH & Co. KG, die später in die Beklagte umfirmierte (Bl. 2, K1a, Bl. 14). Zum näheren Inhalt des Mietvertrages wird auf die Anlage K1 Bezug genommen (Bl. 7).

Die Wohnung hat eine Größe von 62,73 qm.

3. Für beide Mietverträge ist geregelt, dass die Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten, die jährlich abgerechnet werden.
4. Mit Schreiben vom 02.12.2015 rechnete die Beklagte über die Betriebskosten für das Jahr 2014 für die Wohnung im 4. Obergeschoss ab. Die Abrechnung endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 25,95 € zum Nachteil der Mieterseite. An Hausmeisterkosten wurden 158,58 € aus einem Gesamtbetrag von 59.901,70 € umgelegt. Zum näheren Inhalt der Abrechnung wird auf die Anlage K2 verwiesen (Bl. 15).

Mit Schreiben vom 07.12.2015 erhob der Kläger gegen die Abrechnung Einwendungen und bat um die Vorlage von Unterlagen auch für den Hauswart (K3, Bl. 17).

Der Kläger zahlte den Nachforderungsbetrag in Höhe von 25,95 € mit der Januarrente 2016 (Bl. 99).

5. Mit Schreiben vom 02.12.2015 rechnete die Beklagte über die Betriebskosten für das Jahr 2014 für die Wohnung im 8. Obergeschoss ab. Die Abrechnung endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 179,00 € zum Nachteil des Klägers. An Hausmeisterkosten wurden 130,09 € aus einem Gesamtbetrag von 59.901,70 € umgelegt. Zum näheren Inhalt der Abrechnung wird auf die Anlage K8 verwiesen (Bl. 55).

Der Kläger zahlte den Nachforderungsbetrag in Höhe von 179,00 € mit der Januarrente 2016 (Bl. 99).

6. Die Beträge der jeweils auf den Kläger und dessen Ehefrau umgelegten Hausmeisterkosten von 158,58 € und von 130,09 € beträgt 288,67 € und bilden jeweils die Klageforderung.
7. In beiden Abrechnungen ist das Gebäude Teil einer Abrechnungseinheit, das auch die Häuser Ba[REDACTED]straße [REDACTED] und B[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] umfasst.

Im Rahmen der Belegeinsicht legte die Beklagtenpartei einen Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Beklagten und der D[REDACTED] Immobilien Service GmbH vor. Zum näheren Inhalt des Vertrages wird auf die Anlage K4 Bezug genommen (K4, Bl. 18).

Die Beklagte legte weiter einen Tätigkeitsnachweis für die Erbringung von Hausmeisterleistungen für das Jahr 2014 vor. Dieser enthält eine Aufstellung der Tätigkeiten des Hausmeisters sowie die Angabe, wie oft der Hausmeister diese im Abrechnungszeitraum 2014 erbracht habe. Zum näheren Inhalt des Vertrages wird auf die Anlage K5 (Bl. 22) verwiesen.

Der Kläger ist der Ansicht, er könne die für Hauswart umgelegten Kosten jeweils in voller Höhe zurückverlangen.

Die Beklagte müsse im Rahmen der Belegeinsicht auch einen Arbeits- oder Dienstleistungsvertrag und eine Dienstanweisung für den Objektbetreuer beziehungsweise Hausmeister vorzulegen. Dies habe sie nicht getan.

Der Kläger trägt vor, die Hausmeisterkosten seien in keinster Weise nachvollziehbar und verständlich. Es werde daher schon die formelle Umlagefähigkeit gerügt. Hilfsweise würden auch die Kosten auch der Höhe nach angegriffen. Die Wirtschaftlichkeit der Hausmeisterkosten werde bestritten.

Im Einzelnen erhebt die Klagepartei folgende Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen:

- I. Die Tätigkeiten des Hausmeisters beziehungsweise des Objektbetreuers und deren Abrechnung sei nicht nachvollziehbar, kontrollierbar und umlegbar.

1. Es sei nicht dargelegt, wie die Kosten für den Objektbetreuer ermittelt würden.

Es sei nicht nachvollziehbar dargelegt, wie die Kosten aus dem Reporting-Tool errechnet würden. Der Preis für die einzelnen Tätigkeiten in Höhe von 93,88 € sei nach Angaben der Beklagtenpartei geschätzt worden. Später sei mitgeteilt worden, die Kosten seien durch ein Gutachten ermittelt worden.
2. Die Tätigkeiten an sich würden durch nicht nachvollziehbare Zählungen ermittelt.

Es werde bestritten, dass der Hausmeister seine Klicks zur Dokumentation direkt bei der Durchführung der Tätigkeit vornehme. Die Beklagte habe eingeräumt, dass keine ausreichende Kontrolle bestehe, ob der Hausmeister den Klick setze, auch wenn er die Leistung gar nicht erbracht habe. Im Jahr 2014 habe noch keine Einschränkung für den Hausmeister dahin bestanden, dass er die Klicks bis zum Ende der Woche habe vornehmen müssen. Der Hausmeister sei in der Handhabung dafür völlig frei gewesen.
3. Es sei nicht dargelegt, wann welche Tätigkeiten im Jahr 2014 durch den Objektverwalter ausgeübt würden und wie diese zur Abrechnung erbracht wurden.

Es sei nicht nachvollziehbar dargestellt, welche Kontrollergebnisse abgegeben worden seien und wie diese Kontrollergebnisse dokumentiert worden seien.
4. Es sei nicht dargelegt, in welchem Umfang der Objektverwalter nicht umlagefähige Verwaltungstätigkeiten und Tätigkeiten der Instandsetzung ausgeführt habe. Die Kontrollgänge seien nichtumlegbare Verwaltungstätigkeiten.

Ein Sichtkontrollsystem sei nur sinnvoll, wenn bei Feststellung von Mängeln eine Beseitigung beauftragt werde. Diese sei im Jahr 2014 nicht erfolgt.

Es lasse sich nicht erschließen, wie der Arbeitswert für die überwiegend vorgenommenen Sichtkontrollen ermittelt werde. Die Durchführung von Kontrollen ohne nachfolgende Reinigung trotz deutlicher Verschmutzung könne nicht in Rechnung gestellt werden. Es handele sich um eine reine Verwaltungstätigkeit, die nicht umlegbar sei. Ein Objektbetreuer sei ein Verwaltungsangestellter. Das der Hausmeister nur Meldungen an den Reporting-Tool vornehme, handele es sich nur um Verwaltungstätigkeit.
5. Es sei kein Arbeitsvertrag oder Dienstleistungsvertrag betreffend den Hausmeister vorgelegt worden, auch keine Dienstanweisung, auch nicht, welche Tätigkeiten durch das Grundgehalt bezahlt würden. Die Tätigkeitsnachweise der Hausverwaltung (K8, Bl. 27) für den Hausmeister seien unklar.
6. Die Reinigungsarbeiten wie das Sauberhalten der Mülltonnen, das Entleeren von Abfalleimern an den Spielplätzen oder das Säubern der Gitter, die Prüfung der Schlösser und das Einsammeln von Papierresten in den Außenanlagen könnten auch auf Basis eines 400-Euro-Jobs in wirtschaftlicher Art und Weise durchgeführt werden.

Die Tätigkeiten des Hausmeisters rechtfertigten kein Monatsgehalt von 5.000,00 €.

7. Es sei nicht nachvollziehbar dargestellt worden, welche Urlaubszeit der Hausmeister im Jahr 2014 gehabt habe und wer ihn während dieser Zeit vertreten habe.
- II. Es gebe folgende Einwendungen gegen die einzelnen Tätigkeits- beziehungsweise Kostenpunkte:
1. Zum Tätigkeitspunkt 1.1 (Gewährleistung der ordnungsgemäßen Beleuchtung im Außenbereich macht die Klagepartei folgende Einwendungen geltend:
 - a) Es werde bestritten, dass 25 mal die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Beleuchtung im Außenbereich durch die D [REDACTED] Immobilienservice GmbH geprüft worden sei.
 - b) Es stelle sich die Frage, wie die Kontrolle der Außenbeleuchtung funktioniere, wenn die Beleuchtung logischerweise nur in den Abend- und Nachtstunden eingeschaltet sei, der Objektbetreuer aber um 16 Uhr die Anlage verlasse.
 2. Zum Tätigkeitspunkt 1.3 (Kontrolle des Zustandes der Außenanlage, insbesondere der Wege etc.) bestreitet die Klagepartei, dass die Kontrolle des Zustandes der Außenanlagen einmal wöchentlich erfolgt sei. Der Gehweg sei nicht wöchentlich gesäubert worden.
 3. Zum Tätigkeitspunkt 1.4 (Kontrolle des Zustandes der Spielplätze) wendet die Klagepartei ein, dass ausweislich der aufgeführten Auflistung des Tätigkeitsnachweises vom 26.10.2015 (K5, Bl. 22) laut Ziffer 1.4 die Kontrolle der Spielplätze einmal wöchentlich stattfinden solle, also 51 mal im Jahr. Dies solle nach der Abrechnungsdarstellung der Klägerin 93,99 € pro Ausführung kosten (K8, Bl. 29).
 - a) Es werde lediglich eine Sichtkontrolle durchgeführt, die durch einen Klick auf ein entsprechendes Zählgerät festgehalten werden solle. Kontrollgänge des Hausmeisters seien aber nur unter eng begrenzten Voraussetzungen umlagefähig als Betriebskosten. Es handele sich um Verwaltungstätigkeit des Vermieters, die nicht umlagefähig sei.
 - b) Die Mieter hätten wiederholt die Sauberkeit und Reinigung der Spielplätze gerügt. Die wöchentliche Kontrolle der Spielplätze einhalte auch eine Reinigung, soweit Verschmutzen festgestellt würden (Bl. 51).

Die Spielplätze seien jedoch nicht gereinigt worden (Bl. 51). Es werde bestritten, dass sie wöchentlich einmal einer Sichtkontrolle durch den Objektbetreuer unterzogen würden.

- c) Der Spielsand sei im Jahr 2014 nicht gereinigt und auch nicht gewechselt worden. Die Platzumrandungen seien verschmutzt gewesen durch Kaninchenkot, Grabungen seien nur auf Mieterbeschwerden bearbeitet worden.
 - d) Der Hausmeister habe seine Aufgabe, die Arbeiten an den Spielplätzen durch Firmen zu kontrollieren, nicht erfüllt.
 - e) Die 5 Abfallbehälter an den beiden Spielplätzen seien nicht regelmäßig geleert worden. Hier sei eine wiederholte Vermüllung aufgetreten.
 - f) Es gebe zusätzlich einen externen Dienstleister, die Firma Spielplatz mobil, die vierteljährlich tätig sei und eine zusätzliche abschließende Jahreskontrolle durchführe.
4. Der Kostenpunkt 1.5 (Kontrolle der Sauberkeit des Spielsandes) sei im Kostenpunkt 1.4 (Kontrolle des Zustandes der Spielplätze) schon enthalten. Die Kontrolle der Sauberkeit des Spielsandes falle unter die Kontrolle des Spielplatzes.
5. Zu Punkt 1.6 (Überprüfung der Müll- und Papierkörbe) erhebt die Klagepartei die folgenden Einwände:
- a) Die Mieter hätten festgestellt, dass Kostenansätze umgelegt wurden, obwohl die Objektbetreuung nicht anwesend war oder in Urlaub war (Bl. 216).
 - b) Zu Punkt 1.6 hätten die Mieter zudem festgestellt, dass Kostenansätze umgelegt wurden, obwohl die Leistung nicht erbracht wurden, weil die Abfallbehälter gar nicht vorhanden waren.
 - c) Im Juni 2014 seien am Spielplatz Nord die beiden Abfallbehälter vom Objektbetreuer entfernt worden. Bis zum 22.05.2015 habe es keine neuen Abfalleimer gegeben.
6. Zum Tätigkeitspunkte 1.8 (Sichtkontrolle von Lichtschächten, Reinigung bei Bedarf) und 1.10 (Reinigung der Fußabtritte im Bereich von Außentüren und Kelleraußentritten) wendet die Klagepartei ein, die Fußabtritte seien weder bei den Hochbauten (Lichtschächte) noch an den Querbauten im Jahr 2014 gereinigt worden. Nur am 18.11.2014 habe eine einzige Reinigung stattgefunden. Diese Reinigung sei nicht vom Objektbetreuer durchgeführt worden.
7. Zum Kostenpunkt 2.3 (Kontrolle und ggf. Sauberhaltung der Müllplätze und -stände) trägt die Klagepartei vor, die Müllplätze seien im Jahr 2014 durch die Mieter bis zum November selbst gereinigt worden. Danach hätten die Mieter die Reinigung eingestellt.

Es habe keine wöchentliche Kontrolle und Sauberhaltung der Müllplätze im Jahr 2014 stattgefunden.

Nach Rückfrage durch Bewohner sei mitgeteilt worden, dass die Müllplätze mindestens einmal pro Woche gereinigt würden, bei Bedarf sogar ohne Mehrkosten für die Mieter auch zweimal.

Diese Reinigung sei aber über Wochen nicht erfolgt, auch nicht von der Vertretung der Objektbetreuung. Der Objektbetreuer habe auf Anfrage von Mietern erklärt, er sei doch nicht der Depp der Anlage, sollten die den Dreck wegräumen, die ihn hinwürfen.

8. Zum Kostenpunkt 5.3 (Kontrolle der Druck- und Hebeanlagen) macht die Klagepartei folgende Einwendungen geltend:
 - a) Die Mieter hätten festgestellt, dass eine solche Kontrolle der Druck und Hebeanlage ohne Tauchgerät nicht möglich sei, weil die Anlagen unter dem Wasserspiegel der Schächte lägen. Eine Kontrolle der Druck- und Hebeanlage sei ohne Tauchgerät gar nicht möglich gewesen. Die technische Einrichtung befinde sich unter einer Stahlplattendecke und lege zum Teil 1,40 m unter Wasser.
 - b) Eine dieser Einrichtungen sei im Jahr 2014 monatelang nicht an die Stromversorgung angeschlossen gewesen (Bl. 51).
9. Zum Kostenpunkt 6.5 (Kontrolle der Feuerlöscher, Brandschutztrockenleitungen) wendet die Klagepartei ein,
 - a) es gebe einen Wartungsvertrag mit der Firma W■■■■ + B■■■■ München. Diese koste nach der Abrechnung für das Jahr 2015 336,45 €.
 - b) Bei Punkt 6.5 sei nicht erklärt, was hier abgerechnet werde. Trockenlöscheinrichtungen gebe es in den streitgegenständlichen Anwesen nicht. Brandschutztüren gebe es nur in der Tiefgarage Süd, die Kosten dürften aber nicht auf die gesamte Wohnanlage umgelegt werden.

Der Kläger hat beantragt (Bl. 48):

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger und seine Ehefrau M■■■■ zur gesamten Hand € 158,58 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Klageerhebung zu bezahlen.
- 1.a. Die Beklagte wird weiter verurteilt, an den Kläger € 130,09 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Klageerhebung zu bezahlen.

Die Beklagte hat beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte wendet ein, dass die Betriebskostenabrechnung richtig sei.

Die Beklagte habe die D [REDACTED] Immobilienservice GmbH mit der Erbringung der Hauswartdienstleistungen beauftragt. Dem Geschäftsbesorgungsvertrag sei als Anlage 1 der Katalog der umlagefähigen Leistungen der D [REDACTED] Immobilienservice GmbH beigefügt. Diese habe die D [REDACTED] Immobilienservice GmbH gegenüber ihren Objektbetreuern näher erläutert und die Erläuterungen auch der Beklagten überlassen (B8, Bl. 155).

Das Entgelt für diesen Vertrag (K4, Bl. 18) betrage 59.901,70 €. Die Abrechnung erfolge monatlich (B1, Bl. 77 ff.). Die Beklagte habe von den Gesamtkosten von 60.089,46 € einen Betrag in Höhe von zweimal 93,88 € abgezogen (Bl. 132).

In der Vergütungsregelung in § 2 hätten die Parteien bewusst davon abgesehen, die individuellen Preise und Leistungen je Objekt bereits in dem Vertrag fest zu vereinbaren. Es sei lediglich in der Anlage das gesamte mögliche Leistungsspektrum der D [REDACTED] Immobilienservice GmbH aufgenommen worden. Die individuell pro Objekt notwendigen Leistungen seien bei Vertragsbeginn aufgenommen worden. Somit bestehe die Möglichkeit, die Leistungen flexibel an den tatsächlichen Bedarf anzupassen.

Es gebe daher auch keine feste Preisvereinbarung je Objekt in dem Vertrag. Vielmehr sei in Abhängigkeit von dem konkreten Leistungsumfang pro Objekt geprüft worden, welcher Preis marktüblich und angemessen sei. Als Orientierungshilfe diene dabei auch der jeweilige Betriebskostenspiegel. Gemäß § 2 Ziffer 1 Satz 3 des Vertrages bestehe jederzeit bis zum 30.11. des Vorjahres die Möglichkeit, die Preisvereinbarung pro Objekt zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es sei ja auch denkbar, dass zu prüfende Anlage und Einrichtungen hinzukämen oder wegfielen.

Der insgesamt für die Wirtschaftseinheit B [REDACTED]straße/Ba [REDACTED]straße vereinbarte Betrag sei dann auf die einzelnen Positionen gemäß dem Objektleistungsverzeichnis für die Wirtschaftseinheit (Anlage K5) heruntergebrochen worden (Bl. 133). Damit sei es möglich, bei Aufnahme weiterer oder Herausnahme von Leistungen ohne weiteres den Preis anzupassen.

Der Preis für die einzelnen Positionen gemäß dem Leistungsverzeichnis bemesse sich nach der Wohnfläche multipliziert mit dem Faktor 0,0325.

Werde die Leistung für die gesamte Wirtschaftseinheit erbracht, so koste ein Leistungsdurchgang 93,88 € (28.885,37 qm x 0,0325). Dies betreffe etwa die Ziffer 1.1 des Leistungsverzeichnisses mit der Position „Gewährleistung der ordnungsgemäßen Beleuchtung im Außenbereich“.

Ein Leistungsdurchgang, der zum Beispiel nur für das Haus B [REDACTED]straße [REDACTED] anfalle, koste 12,69 € (3.905,22 qm x 0,0325). Dies betreffe etwa die Position 3.0 „Kontrolle der Türen und Schlösser des Gebäudes“.

Die letztlich entscheidende Frage sei, ob der insgesamt für die in Rede stehende Wirtschaftseinheit der in Rechnung gestellte Preis angemessen sei und dem Wirtschaftlichkeitsgebot entspreche.

Bei der D [REDACTED] Immobilienservice GmbH handele es sich um ein zum V [REDACTED]-Konzern gehöriges, rechtlich aber selbständiges Unternehmen.

Alleinige Gesellschafterin der D [REDACTED] Immobilienservice GmbH sei die D [REDACTED] Kundenservice GmbH.

Ein Anspruch auf Vorlage des Arbeitsvertrages des Objektbetreuers bestehe nicht. Die D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH habe sich geweigert, den Arbeitsvertrag herauszugeben (Anlage zum Beklagtenschriftsatz vom 21.12.2018, Bl. 251).

Es sei unerheblich, ob der Tätige als Hausmeister oder Objektbetreuer bezeichnet werde. Es komme darauf an, ob die durchgeführten Arbeiten unter § 2 Nr. 14 BetrKV fielen.

Der Hausmeister beziehungsweise Objektbetreuer habe im Jahr 2014 sämtliche Arbeiten gemäß dem Tätigkeitsnachweis (Anlage K5, Bl. 22) erbracht.

Die vom Hausmeister ausgeführten Arbeiten würden im EDV-System der Beklagten derart erfasst, dass in einem Reiter zu jedem Objekt der Leistungskatalog hinterlegt sei. Der Hausmeister müsse sich mit seinem iPad in das Ticketsystem einloggen und durch Setzen eines Häkchens bei der jeweiligen Position ("Klick") bestätigen, dass er die entsprechende Leistung erbracht habe. Habe er sie nicht erbracht, dürfe er sie nicht bestätigen. Die Bestätigung einer Leistung sei nur bis zum Samstag um 12 Uhr der jeweiligen Woche möglich. Habe der Hausmeister bis dahin das bearbeitete Ticket nicht abgeschickt, sei eine Bestätigung der Erbringung der Leistung nicht mehr möglich.

Im Hinblick auf den Wartungsvertrag mit der Firma W [REDACTED] + B [REDACTED] handele es sich dabei um etwas anderes als die laufende Kontrolle der Geräte. Die Kosten von 336,45 € beträfen zudem das Jahr 2015 und damit nicht die streitgegenständlichen Abrechnung.

Im Jahr 2014 seien aufgrund eines Vertrages mit der Firma W [REDACTED] + B [REDACTED] GmbH & Co. KG (B9, Bl. 200) Kosten in Höhe von 138,44 € und von 35,18 € angefallen (Bl. 136).

Die Kosten lägen unter den Kosten, die der Betriebskostenspiegel für Bayern für das Jahr 2014 ausweise. Bei Gesamtkosten von 59.901,70 € und einer Gesamtwohnfläche von 28.885,37 qm ergäben sich Kosten pro qm und Jahr von 2,074 €, pro Monat von 0,17 €. Diese Kosten lägen weit unterhalb der üblichen Kosten, so dass das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten sei.

Zum näheren Inhalt des Vorbringens und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Protokolle der Verhandlungen vom 15.05.2018 (Bl. 109), vom 10.01.2019 (Bl. 254) und vom 19.02.2019 (Bl. 281) verwiesen.

Das Gericht hat Beweis durch Zeugen erhoben. Insoweit wird auf die Ladungsverfügungen vom 30.08.2018 (Bl. 117), vom 21.11.2018 (Bl. 243) und vom 10.01.2019 (Bl. 252) sowie auf die Protokolle der Verhandlungen vom 10.01.2019 (Bl. 254) und vom 19.02.2019 (Bl. 281) Bezug genommen.

Am 19.03.2019 ging ein Schriftsatz der Klagepartei vom 19.03.2019 ein. Am 16.04.2019 ging ein Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 11.04.2019 ein.

Entscheidungsgründe

Die Schriftsätze der Klagepartei vom 19.03.2019 und der Beklagtenpartei vom 11.04.2019 wurden berücksichtigt, soweit sie Ausführungen zur Beweiswürdigung oder zu Rechtsfragen nicht enthielten, nicht aber, soweit sie neuen Tatsachenvortrag enthielten, § 296a ZPO.

Ein Sachverständigengutachten war nicht zu erholen. Der Kläger war nicht als Partei zu vernehmen, da die Beklagtenpartei nicht ihr Einverständnis erklärt hatte.

Der zulässigen Klage war weit überwiegend stattzugeben, da sie bis auf einen Teil des Zinsantrages begründet ist.

A.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit Mietverhältnissen über in München gelegene Wohnungen entspringt, §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG.

B.

Die Klage ist auch begründet.

Der Kläger hat gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 und S. 2 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen und von Nachzahlungsbeträgen in Höhe von 288,67 € für das Jahr 2014, nämlich in Höhe von 158,58 € für die Wohnung im 4. Obergeschoss mit seiner Ehefrau als Gläubiger zur Gesamten Hand und in Höhe von 130,09 € für die Wohnung im 8. Obergeschoss.

- I. Die Mieter haben durch die Leistung der Vorauszahlungen und der Nachzahlungsbeträge die von der Beklagten geltendgemachten Hausmeisterkosten in voller Höhe bezahlt. Nach Vorlage der Betriebskostenabrechnungen und Ablauf der Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 S. 1 und 2 BGB besteht aber für die Beklagtenpartei kein Behaltensgrund mehr.

Der Kläger ist auch nicht mit der Rückforderung gemäß § 814 BGB ausgeschlossen.

Gemäß § 814 Alt. 1 BGB kann das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war.

Die Vorschrift begründet eine von Amts wegen zu beachtende rechtshindernde Einwendung (Sprau/Palandt, BGB, 77. Auflage, 2018, § 814 Rn. 1). Sie beruht auf dem Gedanken widersprüchlichen Verhaltens (Sprau/Palandt, BGB, 77. Auflage, 2018, § 814 Rn. 3).

Wer zahlt, obwohl er weiß, dass er nicht zahlen muss, soll mit der Rückforderung weder den Empfänger belästigen noch das Gericht in Anspruch nehmen können.

Der Kläger hat hier die Nachzahlung erbracht, obwohl er, auch nach eigenem Vortrag, wusste, dass er nicht zur Zahlung verpflichtet ist. Der Kläger hatte aber zuvor mit Schreiben vom 07.12.2015 (K3, Bl. 17) erklärt, dass er die Kosten einstweilig unter Vorbehalt leisten werden. Im Hinblick auf die Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen kommt die Einwendung des § 814 BGB von vornherein nicht in Betracht.

II. Der Beklagten stehen aber die Hausmeisterkosten nicht zu.

1. Die Abrechnung ist zwar formell ordnungsgemäß.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie eine Zusammenstellung der Gesamtkosten enthält, den zugrunde gelegten Umlageschlüssel angibt und bei Bedarf erläutert, die nachvollziehbare Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters enthält sowie gedanklich und rechnerisch verständlich ist (vgl. Langenberg/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, 2017 § 556 Rn. 333).

Dies ist bei beiden streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen der Fall.

Die Abrechnungen listen die einzelnen Kostenpunkte auf und legen diese nach den nachvollziehbaren angegebenen Umlageschlüsseln um. Die Vorauszahlungen sind abgezogen, die Abrechnungen sind auch sonst verständlich.

Die Einwände der Klagepartei betreffen allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung. Denn da die Beklagte von den Mietern nun einmal die von ihr an die D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH gezahlte Vergütung verlangt, muss sie diese auch nicht anders in die Abrechnung einstellen, als wie geschehen, nämlich unter Angabe der Gesamtkosten und der Umlage nach der Fläche unter Angabe der Gesamtfläche und der Einzelfläche.

2. Die materielle Richtigkeit der Abrechnung ist aber durch die Beklagten nicht dargelegt.

Die Beklagte ist ihrer sekundären Darlegungslast, welche Hausmeisterkosten angefallen sind, nicht nachgekommen. Sie hat nicht nachvollziehbar vorgetragen, wie sich die Gesamtkosten von 59.901,70 € ergeben.

Die Beklagte hat ferner der Klägerin keine ausreichende Belegeinsicht gewährt.

Die Beklagte hat zudem nicht dargelegt, welche Kosten der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH durch Beschäftigung des Hausmeisters K [REDACTED] entstanden sind, insbesondere nicht den entsprechenden Arbeitsvertrag und damit zusammenhängende Unterlagen vorgelegt.

Nicht erheblich ist insoweit das Vorbringen der Beklagtenpartei, sie habe sich am Betriebskostenspiegel orientiert, ihr Kostenansatz liege unter dem Durchschnitt. Dies geht fehl. Der Vermieter kann sich seiner Abrechnungs- und Darlegungspflicht und der Pflicht zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes nicht dadurch entziehen, dass er einfach ohne nähere Darlegung einen Preis ansetzt, der unter dem Durchschnitt liegt.

- a) Die Klagepartei hat nicht nachvollziehbar vorgetragen, wie sich die Gesamtkosten von 59.901,70 € ergeben. Sie hat insbesondere keine konkrete Vereinbarung über eine konkrete Zahlung vorgetragen, auch keinen entsprechenden Vertrag vorgelegt. Es erscheint daher möglich, dass es eine solche Vereinbarung gar nicht gibt, es sich vielmehr um rein konzerninterne Kostenkalkulationen handelt.

Es geht vorliegend nicht darum, dass sich die Gesamtkosten von 59.901,70 € aus den vorgelegten 12 Monatsrechnungen und monatlichen Zahlungen der Beklagten an die D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH ergeben. Nicht dass die Beklagte 59.901,70 € gezahlt hat, begründet die Umlagefähigkeit, sondern nur, dass die Beklagte zu dieser Zahlung als Vergütung von Hausmeisterkosten verpflichtet war. Letzteres hat die Beklagte aber nicht dargelegt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Beklagten und der D■■■■■■■■■■ (jetzt V■■■■■■■■■■) Immobilienservice GmbH enthält keine Vereinbarung einer Summe. In § 2 (K4, Bl. 18R) heißt es insoweit nur, die Beklagte erstatte die entstandenen und per Einzelrechnung umlagefähig ausgewiesenen Kosten. Dies klingt so, als werde gar kein Entgelt vereinbart, sondern als komme es auf die entstandenen Kosten an. Die Rechnungen (Anlage B1, Bl. 77 ff.) enthalten dann nur Einzelbeträge von ca. 5.000,00 €.

Im Schriftsatz vom 17.04.2018 heißt es, die Vertragsparteien hätten davon abgesehen, individuelle Preise und Leistungen je Objekt bereits im Vertrag fest zu vereinbaren. Mit Blick auf die Leistungen sei in der Anlage lediglich das gesamte mögliche Leistungsspektrum der D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH aufgenommen worden. Die individuell pro Objekt notwendigen Leistungen seien bei Vertragsbeginn aufgenommen worden. Somit bestehe während der Vertragslaufzeit jederzeit die Möglichkeit, die Leistungen flexibel an den tatsächlich notwendigen Bedarf anzupassen. Dabei gebe es keine feste Preisvereinbarung je Objekt in dem Vertrag. Vielmehr sei in Abhängigkeit von dem konkreten Leistungsumfang pro Objekt geprüft worden, welcher Preis marktüblich und angemessen sei.

Hatte das Gericht diesen Vortrag zunächst so verstanden, die Beklagte und die D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH hätten die Preise so vereinbart, dass sie etwa für einen Kontrollgang durch die Außenanlagen einen Preis von 93,88 € ansetzen, so dass sich die Monatsleistung für die Rech-

nung und die Jahressumme dann aus der Anzahl der Kontrollgänge multipliziert mit dem Preis von 93,88 € ergab, trug die Beklagtenpartei im Schriftsatz vom 27.09.2018 vor, es seien vielmehr die Beträge wie 93,88 € aus dem vereinbarten Betrag errechnet worden, den aber die Beklagtenpartei wiederum nicht vortrug, auch nicht substantiiert zu dessen Vereinbarung.

- b) Die Beklagte kann sich zudem nicht darauf berufen, es seien Hausmeisterkosten in Höhe von 59.901,70 € entstanden, weil sie dem Kläger keine ausreichende Belegeinsicht gewährt hat.
- aa) Die Beklagte hatte hier der Klagepartei Belegeinsicht auch in die Kosten der D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH zu gewähren, insbesondere den Arbeitsvertrag mit dem Objektbetreuer K■■■■■■■■■■, dessen Vergütung und Leistungsverzeichnis.

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist oder Vorlage von Betriebskostenabrechnungen kann der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen nur noch dann behalten, wenn nach einer formell ordnungsgemäßen und materiell richtigen Betriebskostenabrechnung die Betriebskosten tatsächlich angefallen sind. Denn nach der vertraglichen Vereinbarung handelt es sich bei Betriebskostenvorauszahlungen nur um Vorauszahlungen.

Der Mieter hat einen Anspruch auf Belegeinsicht, um die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung prüfen zu können.

Der Vermieter muss nur Einsicht in die Belege gewähren, die die Kostenpunkte betreffen, die er in der Betriebskostenabrechnung nach §§ 556, 259 BGB vom Mieter verlangt, also nur in die Verträge und weiteren Unterlagen. Das Belegeinsichtsrecht umfasst die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen, darunter auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung erforderlich ist (BGH vom 03.07.2013, VIII ZR 322/12, NZM 2013, 755; Langenberg/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, 2017, § 556 Rn. 481). In der Regel umfasst das Recht zur Belegeinsicht aber nicht die Vorverträge, die der Vertragspartner des Vermieters wiederum mit Viertfirmen hat (BGH a.a.O.). Denn diese wäre nicht Teil der Rechnungslegung des Vermieters, sondern Teil der Rechnungslegung des Vertragspartners des Vermieters.

Etwas anderes muss nach Auffassung des Gerichts aber gelten, wenn es personelle oder wirtschaftliche Verflechtungen zwischen dem Vermieter und dem Vertragspartner des Vermieters gibt. Denn dann erscheinen die Vertragsbeziehungen, die der Vertragspartner

zu Vierten unterhält, noch als Vertragspartner des Vermieters (vgl. AG Hamburg-Barmbek vom 25.10.2006, 810 C 300/06, ZMR 2007, 458; LG Bremen vom 28.03.2012, 1 S 107/11, WuM 2013, 488; Langenberg/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, 2017, § 556 Rn. 481).

Betriebskosten sind bei einer Umlagevereinbarung für den Vermieter durchlaufende Posten, da er diese an den Mieter weiterreichen kann. Bereits daraus ergibt sich bei wirtschaftlicher Betrachtung die Möglichkeit von fehlenden Anreizen für den Vermieter, die Kosten zu kontrollieren. Diese Möglichkeit wird umso größer, wenn der Vertragspartner des Vermieters mit dem Vermieter wirtschaftlich oder personell verflochten ist, weil dann die Gefahr besteht, dass der Vermieter nicht nur die Kosten nicht ausreichend kontrolliert, sondern sogar mit erhöhten Kosten einverstanden ist, die ihn aufgrund der Umlage der Betriebskosten auf den Mieter nichts kosten, den Gewinn des verbundenen Unternehmens aber erhöhen. Den Vermieter trifft daher dann die Nebenpflicht aus §§ 242, 241 Abs. 2, 259 BGB, dem Mieter auch Belegeinsicht in die Unterlagen seines Vertragspartners zu gewähren. Denn ansonsten würde die Pflicht des Vermieters zur Rechnungslegung nach §§ 556, 259 BGB und das Recht des Mieters zur Belegeinsicht ausgehöhlt.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass dem Vermieter die Gewährung von Belegeinsicht nicht ohne weiteres möglich ist. Seine Vertragspartner sind aus vertraglicher Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet, dem Vermieter bei der Erfüllung seiner Pflichten gegenüber dem Mieter behilflich zu sein, zumal der Vertragspartner von vornherein bei Vertragsschluss erkennen kann, dass sich seine Leistungspflichten gerade auf Tätigkeiten beziehen, für die der Vermieter gegenüber dem Mieter abrechnen muss. Bei personeller oder wirtschaftlicher Verflechtung zwischen Vermieter und Vertragspartner ist es offensichtlich, dass es keine Schwierigkeiten geben sollte. Das von der Beklagtenpartei vorgelegte Schreiben der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH sieht das Gericht insoweit als reines Bequemlichkeitsschreiben, das der Rechtslage und den zwischen den Beteiligten herrschenden Rechtsbeziehungen nicht gerecht wird.

Aus dem von der Beklagtenpartei zitierten Urteil des BGH vom 03.07.2019, VIII ZR 322/12, NZM 2013, 755, ergibt sich nichts anderes. Denn diese Entscheidung betrifft nur die Frage der Belegeinsicht in Rechnungen des Contractors bei einem Wärmelieferungsvertrag, ohne dass es dort zwischen dem Vermieter und dem Wärmecontractor personelle oder wirtschaftliche Verpflichtungen gab.

Danach hatte hier der Kläger auch einen Anspruch auf Belegeinsicht auch in die Unterlagen der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH, insbesondere auf deren Arbeitsvertrag mit dem Hausmeister und war die Beklagte zur Vorlage verpflichtet.

Denn hier liegt eine ausreichende wirtschaftliche Verflechtung vor. Die Beklagte und die D [REDACTED] Immobilienservice GmbH sind Mitglieder des gleichen Konzerns.

Denn nach dem unstreitigen Beklagtenvortrag (Bl. 127) ist einzige Gesellschafterin der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH die D [REDACTED] Kundenservice GmbH. Zudem ist es aber gerade diese D [REDACTED] Kundenservice GmbH diejenige Firma, die die Beklagte als Hausverwaltung einschaltet, um die Betriebskostenabrechnungen zu erstellen (K2, Bl. 15). Dies macht die konzerninternen Verflechtungen nochmals besonders deutlich. Zudem hat die Beklagte selbst mit Schriftsatz vom 17.04.2018 eingeräumt, dass die D [REDACTED] Immobilienservice GmbH Gewinn generiere (Bl. 75). Auch daraus ergibt sich eine Pflicht der Beklagten gemäß §§ 241, 259, 556 Abs. 3 S. 1 HS 2 BGB, der Klagepartei auch Einsicht in die Unterlagen der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH zu gewähren.

- bb) Die Nichtgewährung der Belegeinsicht führt hier dazu, dass die Beklagte sich hier derzeit auf den Hausmeisterkosten nicht berufen kann, die erhaltenen Vorauszahlungen vielmehr zurückzuzahlen hat.

Gewährt der Vermieter die Belegeinsicht nicht, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht gegen die Nachforderung des Vermieters zu. Dies führt anders als im Regelfall nach § 274 BGB aber nicht dazu, dass der Mieter zur Zahlung des Nachzahlungsbetrages Zug-um-Zug gegen Gewährung von Belegeinsicht zu verurteilen ist, sondern zur Abweisung der Vermieterklage als derzeit unbegründet (vgl. BGH vom 07.02.2018, VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599, gestützt auf § 242 BGB wegen Pflichtverletzung des Vermieters; Langenberg/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, 2017, § 556 Rn. 541; LG Bremen vom 28.03.2012, 1 S 107/11, WuM 2013, 488).

Klagt der Mieter aber auf Rückzahlung geleisteter Vorauszahlungen oder auf Rückzahlung geleisteter Nachzahlungen, ohne dass der Vermieter Belegeinsicht gewährt hat, muss sich der Vermieter ebenfalls so behandeln lassen, als sei sein Anspruch auf Zahlung der Betriebskosten derzeit nicht fällig beziehungsweise schulde er gemäß §§ 280, 241 Abs. 2, 249, 242 BGB derzeit die Freistellung von diesen Kosten. Es ist dem Mieter dann nicht zumutbar, zunächst auf Belegeinsicht zu klagen, gegebenenfalls im Wege der Stufenklage.

Denn die Parteien haben Vorauszahlungen vereinbart und der Vermieter ist zur Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes sowie zur Abrechnung und Belegeinsicht verpflichtet.

- c) Maßgeblich waren zudem hier nur die Kosten, die der D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH selbst entstanden. Nur deren Kosten sind umlegbare Betriebskosten.

Da die Beklagtenpartei dem Hinweis des Gerichts, entsprechende Unterlagen vorzulegen, nicht nachkam, ließen sich diese Kosten aber gar nicht ermitteln.

Der Vermieter darf grundsätzlich aus Betriebskosten keinen Gewinn generieren, wenn die Parteien, wie hier Vorauszahlungen für Betriebskosten vereinbaren. Dies darf der Vermieter nur aus der Grundmiete oder aus Betriebskostenpauschalen. Denn die Parteien vereinbaren schon keinen Preis für die Betriebskosten, weil nach der obligatorischen Abrechnung die Parteien Guthaben und Nachzahlungssalden ausgleichen müssen. Der Vermieter muss über die Betriebskosten abrechnen, er muss den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz wahren. Der Vermieter, der bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen Gewinn generiert, verletzt seine Vertragspflichten. Er macht sich gemäß §§ 280, 241 Abs. 2, 249 BGB schadensersatzpflichtig.

Die Beklagte hat hier die Vertragsverletzung eingeräumt, denn sie hat vortragen, dass das Konzernmitglied D [REDACTED] (jetzt V [REDACTED]) Immobilienservice GmbH, an deren wirtschaftlichem Erfolg die Beklagte mindestens mittelbar beteiligt ist, aus den Hausmeisterkosten Gewinn erzielt. Zumindest darf die Beklagte nicht einem ihr verbundenen Unternehmen zu Lasten der Mieter Gewinne verschaffen.

Dies ergibt sich auch aus § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV. Nach dieser Norm dürfen Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

Nach Auffassung des Gerichts sind Leistungen verbundener Unternehmen wie Leistungen des Eigentümers selbst anzusehen, so dass diese nur insoweit angesetzt und umgelegt werden dürfen, als sie die Kosten eines Drittunternehmens nicht überschreiten.

3. Die weiteren allgemeinen Einwendungen der Klagepartei schlagen hingegen nicht durch:

- a) Nicht durchschlagend ist der Einwand Klagepartei, dass nicht klar sei, wie und ob die Zählung mit Klicks und deren Kontrolle funktioniere.

Das Gericht hält insoweit den Vortrag der Beklagtenpartei für überzeugend, dass es keinen Unterschied mache, ob der Hausmeister die Erledigung der

Arbeiten elektronisch melde oder ob er auf einer Papierliste Haken mache, die er einmal im Monat an den Arbeitgeber übermittle.

- b) Nicht durchschlagend ist der Einwand der Klagepartei, es handele sich bei den Kontrollgängen um nicht umlegbare Verwaltungstätigkeit.

Gemäß § 2 Nr. 14 BetrKV sind Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV auch die Kosten für den Hauswart, nämlich die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

Kontrollgänge des Hausmeisters zählen zu den Tätigkeiten, deren Kosten als Betriebskosten umlegbar sind, wenn sie entsprechend den Aufgaben eines Hausmeisters die Sicherheit und Ordnung betreffen (vgl. Langenberg/Zehlein, 8. Auflage, 2016, A201/202; AG Hohenschönhausen vom 31.03.2008, 16 C 205/07; im Grundsatz ebenso AG Gera vom 01.12.2011, 2 C 184/11, WuM 2012, 345, das nach den einzelnen Zwecken der Kontrollgänge differenziert).

Das Gericht ist insoweit der Auffassung, dass es sich bei den abgerechneten Tätigkeiten der Liste K5 (Bl. 22) durchgehend um Kontrollen handelt, die die Sicherheit und Ordnung in der Wohnanlage und den einzelnen Häusern betreffen, beziehungsweise um Tätigkeiten der Reinigung. Konkrete Einwände gegen einzelne Tätigkeiten, bei denen dies nicht der Fall sein sollte, hat die Klagepartei im Übrigen auch nicht vorgebracht.

Soweit der Zeuge K■■■■ angab er habe auch die Namen beschriftet auf den Klingeltableaus bei Ein- und Auszügen, Briefkästen beschriftet und Aushänge geschrieben und angebracht, eine Mietersprechstunde gehalten usw., handelt es sich zwar dabei um Verwaltungstätigkeit. Doch macht die Beklagtenpartei die Kosten dafür nach der Abrechnung, dem Tätigkeitsbericht (Anlage K5) und ihrem Vortrag nach nicht geltend. Die Abrechnung ist damit insoweit weder materiell noch formell fehlerhaft. Insbesondere musste die Beklagte die Nichtumlage solcher Kosten nicht eigens in der Abrechnung ausweisen (vgl. BGH vom 20.01.2016, VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866).

- c) Nicht durchschlagend ist der Einwand der Klagepartei im Hinblick auf Urlaubszeiten und Krankheitszeiten. Jeder Arbeitnehmer hat einen Urlaubsanspruch. Es ist Sache der D■■■■ Immobilienservice GmbH, für Urlaubs- und Krankheitsvertretung zu sorgen. Dafür steht ihr ein Entgelt auch dann zu, wenn der konkrete Hausmeister krank ist oder Urlaub hat. Gibt es dann keine Vertretung für Urlaub oder Krankheit, ist diese Nichtleistung

konkret zu rügen nicht anders, als wenn der Hausmeister nicht krank ist oder keinen Urlaub hat, aber dennoch nicht arbeitet.

4. Die weiteren Einwendungen gegen die einzelnen Tätigkeitspunkte schlagen nur teilweise durch, so dass sich insgesamt insoweit nur eine Kürzung und damit jeweils Klageforderung in Höhe von 18,08 € für die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss (Klageantrag 1) und in Höhe von 14,83 für die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss (Klageantrag 1a) ergibt.

Das Gericht ist aufgrund der Beweisaufnahme nur teilweise überzeugt, dass die D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH die Leistungen im Jahr 2014 schlecht erbracht hat.

Der Zeuge K■■■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 (Bl. 254) an, es sei im streitgegenständlichen Haus, in der B■■■■■■■■■■straße ■■■, und in den anderen Häusern der Anlage, viel gemacht worden. Er habe das Haus von oben bis unten kontrolliert, und wenn es Schäden gegeben habe oder Reparaturen hätten gemacht werden müssen, zum Beispiel eine Pumpe nicht funktioniert habe, habe er das gemeldet und dann sei es meistens behoben worden. Wenn Lampen kaputt gewesen seien, habe er die Lampen selbst gewechselt. Wenn der Aufzug nicht gegangen sei, habe er das gemeldet und habe dann überwacht, dass das repariert werde.

Er habe vor der Hauseingangstür sauber gemacht, also den Hauseingangsbereich. Er habe Unrat beseitigt oder auch Laub und Schnee, wenn es nicht zu viel Schnee gab.

Der Zeuge K■■■■ sagte aus, er habe den Kontrollgang 1 mal in der Woche gemacht. Er sei jedes Haus systematisch von oben nach unten durchgegangen. Er sei aber sowieso täglich in der Anlage gewesen. So sei sein Büro ebenfalls in der Anlage gewesen, nämlich in der Ba■■■■■■■■■■straße ■■■.

Der Zeuge K■■■■ gab bei Durchgang der einzelnen Tätigkeiten der Anlage K5 (Bl. 22) durchweg an, dass er diese Tätigkeiten ausgeführt habe.

Die Angaben des Zeugen K■■■■ waren grundsätzlich glaubhaft, seine Angaben glaubwürdig, wobei nach Auffassung des Gerichts nicht verkannt werden kann, dass nach nunmehr 5 Jahren und vor allem auch bei der Gleichartigkeit der Tätigkeiten und Vorgänge nicht in jedem Fall eine sichere Erinnerung erwartet werden kann.

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass der Zeuge als Angestellter der Konzerngruppe der Beklagten in deren Lager zu verorten ist und er bei Bestätigung des Klägervortrags zugleich eigenes Fehlverhalten hätte einräumen müssen.

Der Zeuge gab aber nicht mehr an, als er verantworten konnte. So sagte er aus, er sei im streitgegenständlichen Objekt nur bis Januar oder Februar 2014 tätig gewesen sei. Das Gericht geht aber davon aus, dass sich der Zeuge insoweit irrte,

aufgefallen. Streugut habe er nur entfernt, wenn es zu viel war, bei den Hauseingängen nur, wenn die Gefahr bestanden habe, dass sonst zu viel in das Haus eingebracht werde.

Weder der Tätigkeitslisten (Anlage K5) noch der Tätigkeitsbeschreibung (Anlage B8) lässt sich im Übrigen entnehmen, dass die Beklagten insoweit Säuberung des Gehweges abgerechnet habe. Im Übrigen enthält die Betriebskostenabrechnung auch den Kostenpunkt „Pflege Außenanlagen allgemein“.

- (3) Das Gericht ist nach der Beweisaufnahme nicht davon überzeugt, dass die D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH im Jahr 2014 nicht der Kontrolle des Zustandes des Spielplatzes und der Sauberkeit des Sandes nachgekommen ist.

Nach Auffassung des Gerichts verlangt die Klagepartei insoweit etwas, was der Hausmeister nicht schuldete. Insoweit liegt in der Nichtleistung oder Schlechtleistung auch keine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots. Auch nach Überzeugung des Gerichts aufgrund der Beweisaufnahme war zwar der Zustand des Spielplatzes im Jahr 2014 zum großen Teil mangelhaft. Doch ist nicht jede mangelhafte Vermieterleistung immer auch ein Betriebskostenproblem. Bei mangelhafter Vermieterleistung hat der Mieter auch andere Rechte, beispielsweise das Recht der Minderung der Miete.

Nach der Tätigkeitsliste (K5) schuldete der Hausmeister gar nicht die Reinigung, nur die Kontrolle. Die Tätigkeitsliste differenziert grundsätzlich bei den einzelnen Tätigkeitspunkten zwischen Kontrolle, Reinigung und Reinigung bei Bedarf.

Der Zeuge K■■■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 (Bl. 256) an, dass er die Spielplätze kontrolliert habe. Es habe 2 Spielplätze gegeben. Diese habe er nicht auf festen Kontrollgängen kontrolliert. Der eine Spielplatz sei gegenüber seinem Büro gewesen, der andere zwischen der Bauernfeindstraße 1 und 7. Zu dem einen Spielplatz sei er auch immer wegen des Mülleimers gekommen. Er sei aber bei jedem Spielplatz mindestens einmal in der Woche gewesen. Der Zeuge K■■■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 ferner (Bl. 256) an, dass er auch den Zustand des Sandes kontrolliert habe, ob dieser verdreckt sei. Wenn der Sand verdreckt gewesen sei, habe er dies gemeldet. Den Sand habe er nicht selbst gereinigt. Er habe nur grobe Sachen entfernt, also etwa Müll und Hundekot. Den Austausch des Sandes habe er nicht selbst gemacht. Nach Auffassung des Gerichts decken sich diese Angaben des Zeugen mit der Tätigkeitsliste.

Soweit die Zeugen der Klagepartei Angaben zu Mängeln machten, betreffen diese nach Auffassung des Gerichts nicht Aufgaben des Objektbetreuers und beruhen zum Teil auf überhöhten Erwartungen der Mieter.

Der Zeuge E■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 an (Bl. 269), im Jahr 2014 habe es Äste und Brutholz beim Spielplatz Süd gegeben, die die Eltern selbst entfernt hätten. 2014/2015 habe er Hasenkot auf den Spielplätzen festgestellt. Es habe eine Hasenplage gegeben.

Es könne sein, dass der Objektbetreuer K■■ im Jahr 2014 den Sand im Spielplatz kontrolliert habe. Gereinigt habe er ihn nicht. Dafür brauche man einen Rechen.

Der Zeuge W■■ sagte aus, dass der Spielkasten nur nach einem Sandwechsel sauber sei. Der Sandwechsel finde einmal alle 2 Jahre statt. Der Objektbetreuer habe nicht kontrolliert, ob die Firmen die Arbeiten auch tatsächlich vorgenommen habe. Im Sande des Spielkastens liege Paper drin, Blätter und auch Baumabfälle. Es habe 2014 auch Kaninchenkot im Sandkasten gegeben, der nicht beseitigt worden sei. Ein konkretes Datum könne er nicht benennen, aber bis heute werde der Kaninchenkot nicht beseitigt.

Daraus ergibt sich für das Gericht nicht zur vollen Überzeugung, dass die Zeugen etwas anderes als fehlende Feinreinigung kritisierten, die aber nicht Aufgabe des Objektbetreuers war. Der Objektbetreuer schuldete insbesondere nicht den Austausch des Sandes, auch nicht die Reinigung von Kaninchenkot, nur von Hundekot, der im allgemeinen größer ist.

Nicht durchschlagend ist auch der Einwand, dass die Kontrolle des Sandes in der Kontrolle des Spielplatzes enthalten sei. Denn da nicht jeder Spielplatz einen Sandkasten haben muss, ist die grundsätzliche Aufteilung in der Tätigkeitsliste nicht zu bestanden.

Zum Einwand, es habe noch die Beauftragung der Firma Spielplatz mobil gegeben, fehlt substantiiertes Vortrag, für welche Tätigkeit denn diese Firma das Entgelt erhalten habe und wo in der Betriebskostenabrechnung dieser Kostenpunkt ungelegt wurde.

- (4) Die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss ist um 3,23 €, die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss ist um 2,65 € zu kürzen.

Denn die Mieter haben insoweit einen Schadensersatzanspruch auf Freihaltung von den Kosten für die Sichtkontrolle von Lichtschächten und deren Reinigung bei Bedarf sowie für die Reinigung der Fußabtritte gemäß §§ 280, 556 Abs. 3. S. 1 HS 2, 249 BGB.

Denn die Beklagte hat ihre Pflicht aus § 556 Abs. 3 S. 1 HS 2 BGB, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, verletzt, indem sie an die D■■■■■■■■■■ Immobilienservice GmbH die Vergütung in voller Höhe ungemindert gezahlt hat, obwohl im Jahr 2014 diese ihre Pflichten gemäß Ziffer 1.8 und 1.10 der Tätigkeitsliste nicht erfüllt hat.

- a) Davon ist das Gericht aufgrund der Beweisaufnahme überzeugt.

Der Zeuge E■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 an, er habe im Herbst 2014 selbst die Schächte der Fußabtritte in den Objekten Ba■■■■■straße ■■■■ gereinigt und in der B■■■■■straße ■■■. Er habe den Reinigungsbedarf bei der V■■■■■ angezeigt, es sei aber nichts geschehen.

Der Zeuge war glaubwürdig, seine Angaben glaubhaft, auch wenn das Gericht nicht verkennt, dass der Zeuge in das Lager des Klägers zu verorten ist, weil unter den Mietern der Anlage gewisse Vorurteile gegenüber der Beklagten zu herrschen scheinen und die Mieter sich auch gegen die Beklagte zusammengeschlossen haben.

Die Angaben des Zeugen waren aber detailreich, plausibel und nachvollziehbar. Der Zeuge schilderte ausführlich seine Reinigungsmaßnahmen und beschrieb den Zustand der Schächte vor der Reinigung.

Die Angabe des Zeugen E■■ werden durch die Aussage des Zeugen W■■■■ bestätigt.

Der Zeuge W■■■■ gab für sein Haus, die Ba■■■■■straße ■■■, an, er habe, seit er in der Anlage wohne, die Fußabtritte selbst gereinigt. Dies habe er zuletzt im Jahr 2018 getan. Er habe noch nie einen Hausmeister oder einen Objektbetreuer gesehen, der das Gitter selbst gereinigt habe. Den Reinigungsbedarf bestimme er nach dem Aussehen. Er schließen zwar nicht aus, dass im Jahr 2014 der Fußabtritt gereinigt wurde, aber er habe im Jahr 2014 den Fußabtritt selbst gereinigt und nie einen Hausmeister gesehen, der das gemacht habe. Für die 3 Hochhäuser gab der Zeuge an, aus seiner Mitgliedschaft in der Mietergemeinschaft zu wissen, dass auch in den anderen Häusern die Fußabtritte nicht gereinigt worden seien, weil die Mitglieder die Nichtreinigung melden würden.

Das Gericht ist davon überzeugt, dass vermierterseits in der gesamten Abrechnungsanlage keine Reinigung der Schächte erfolgte, auch wenn die Zeugen nur von einzelnen konkreten Schächten berichteten. Denn für das Gericht ist nicht ersichtlich, warum die Vermieterseite, etwa durch den Zeugen K■■■■, zum Teil die Schächte gereinigt haben sollten, zum Teil nicht. Das Gericht ist auch davon überzeugt, dass im gesamten Jahr keine Reinigung vorgenommen wurde. Denn der Zeuge E■■ gab nachvollziehbar an, dass aufgrund der angesammelten Schmutzmenge von einer längeren Nichtreinigungszeit auszugehen ist.

Der Zeuge K■■■■ gab zwar in der Verhandlung vom 10.01.2019 (Bl. 258) an, er habe aus den Gittern vor den Hauseingängen den Sand entfernt, wenn dort zuviel Sand drunter war. Dies ist aber, nachvollziehbar, eine zu pauschale Aussage, um damit gegenüber den konkreten, glaubhaften und plausiblen Angaben der anderen Zeugen ankommen zu können.

Zudem zeigte der Zeuge K■■■■ auch die Neigung, sich für die Reinigung eigentlich nicht zuständig zu fühlen.

- b) Die Mieter sind damit gemäß § 249 Abs. 1 BGB von den Kosten freizustellen.

Die Gesamtkosten von 59.901,70 € sind damit um 1.220,44 € ($2 \times 93,88 \text{ €} + 12 \times 93,88 \text{ €} - 93,88 \text{ €}$) zu kürzen, § 287 ZPO.

Das Gericht bemisst nach § 287 ZPO den Anteil auf 1.220,44 € ($2 \times 93,88 \text{ €} + 12 \times 93,88 \text{ €} - 93,88 \text{ €}$). Die Beklagtenpartei hat den auf diese Punkte entfallenen Anteil so bemessen, indem sie die Gesamtvergütung so auf die einzelnen Punkte heruntergerechnet hat. Die Klagepartei hat nicht substantiiert eine andere Berechnungsmöglichkeit aufgezeigt, auch nicht angegeben, um wieviel der Betrag zu kürzen sei.

Aus der Tätigkeitsliste (K5, Bl. 22) ergibt sich, dass die Reinigung der Lichtschächte zweimal im Jahr durchgeführt werden sollte, die der Fußabtritte zwölfmal. Dies erscheint auch ausreichend.

Aus der Anlage B7, wie sie die Beklagtenpartei vollständig mit Schriftsatz vom 27.09.2018 übersandt hat, ergeben sich Kosten von jeweils 93,88 €. Da aber die Klagepartei eine Reinigung zugesteht, sind jedenfalls 93,88 € zu Gunsten der Beklagtenpartei anzusetzen.

Damit ergibt sich für die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss eine Kürzung um 3,23 € ($1.220,44 \text{ €} / 28.885,37 \times 76,47 \text{ €}$), für die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss eine Kürzung um 2,65 € ($1.220,44 \text{ €} / 28.885,37 \times 62,73 \text{ €}$).

- (5) Die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss ist um 11,68 €, die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss ist um 9,58 € zu kürzen.

Denn die Mieter haben insoweit einen Schadensersatzanspruch auf Freihaltung von den Kosten für die Kontrolle und Reinigung der Müllplätze gemäß §§ 280, 556 Abs. 3. S. 1 HS 2, 249 BGB.

H■■■■ verhehlte nicht, dass sie im Jahr 2014 berufstätig war, erklärte aber nachvollziehbar, warum sei meine, dass der Objektbetreuer K■■■■ die Müllplätze nicht gereinigt habe.

Der Zeuge K■■■■ gab zwar in der Verhandlung vom 10.01.2019 an (Bl. 256), er habe die Müllstandplätze auch kontrolliert und gereinigt. Diese allgemeine Aussage ist aber gegenüber den konkreten Angaben der Mieter deutlich weniger verlässlich.

Für die Kontrolle kann die Beklagtenpartei insoweit nichts ansetzen. Denn wenn eine Kontrolle nicht zu entsprechender anschließender Tätigkeit führt, ist eine Kontrolle auch wirtschaftlich sinnlos.

- b) Die Mieter sind damit gemäß § 249 Abs. 1 BGB von den Kosten freizustellen.

Die Gesamtkosten von 59.901,70 € sind damit um 4.412,36 € (93,88 € x 47) zu kürzen, § 287 ZPO.

Das Gericht bemisst nach § 287 ZPO den Anteil auf 4.412,36 € (93,88 € x 51). Die Beklagtenpartei hat den auf diesen Punkt entfallenen Anteil so bemessen, indem sie die Gesamtvergütung so auf die einzelnen Punkte heruntergerechnet hat. Die Klagepartei hat nicht substantiiert eine andere Berechnungsmöglichkeit aufgezeigt, auch nicht angegeben, um wieviel der Betrag stattdessen zu kürzen sei.

Aus der Tätigkeitsliste (K5, Bl. 22) ergibt sich, dass die Kontrolle und Sauberhaltung der Müllplätze 51 mal im Jahr durchgeführt werden sollte.

Aus der Anlage B7, wie sie die Beklagtenpartei vollständig mit Schriftsatz vom 27.09.2018 übersandt hat, ergeben sich Kosten von jeweils 93,88 €.

Damit ergibt sich für die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss eine Kürzung um 11,68 € (4.412,36 € / 28.885,37 x 76,47 €), für die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss eine Kürzung um 9,85 € (4.412,36 € / 28.885,37 x 62,73 €).

- (6) Entsprechend den oben dargelegten Grundsätzen sind die Betriebskostenabrechnungen im Hinblick auf den Punkt 1.6 (Müll- und Papierkörbe) um 1/4 zu kürzen.

Das Gericht geht nach der Beweisaufnahme davon aus, dass der Zeuge K■■■■ im Juni 2014 ungefähr die Hälfte der Papierkörbe abbaute, so dass für die zweite Jahreshälfte auch nur die Hälfte der Kosten anzusetzen sind.

Die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss ist um 3,17 €, die Betriebskostenabrechnung vom 02.12.2015 über die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss ist um 2,60 € zu kürzen.

- a) Der Zeuge K■■■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 (Bl. 256) zwar an, dass er auch die Müllkörbe geleert habe. Es seien seiner Meinung nach 4 Müllkörbe gewesen. Er habe den Müll aus den Müllkörben zu den Müllstandplätzen transportiert. Er habe den Müllsack aus dem Müllkorb genommen, zum Müllstandplatz transportiert und dann einen neuen Müllsack in den Müllkorb getan.

Der Zeuge W■■■■ gab aber an, im Juni 2014 habe der Objektbetreuer K■■■■ in einem Wutanfall die Abfalleimer abgebaut, weil eine Mutter dort Windeln eingeworfen habe. Auch die Zeugin H■■■■ gab an, dass der Objektbetreuer im Jahr 2014 Abfallbehälter abgeräumt habe. Er habe dann später Plastikeimer hingestellt, die er nicht regelmäßig geleert habe. Davon ist das Gericht überzeugt, da die Zeugin ihre Angabe auch mit Fotos belegen konnte. Das Gericht versteht den Vortrag der Zeugen aber so, dass der Objektbetreuer nicht alle Abfalleimer abbaute. Dies entspricht im Übrigen auch dem Vortrag der Klagepartei, dass die Abfalleimer nur am Spielplatz Nord abgebaut wurden.

- b) Die Gesamtkosten von 59.901,70 € sind damit um 1.196,97 € (93,88 € x 51 x 0,25) zu kürzen, § 287 ZPO.

Aus der Tätigkeitsliste (K5, Bl. 22) ergibt sich, dass die Papierkörbe 51 mal zu kontrollieren und zu leeren waren.

Aus der Anlage B7, wie sie die Beklagtenpartei vollständig mit Schriftsatz vom 27.09.2018 übersandt hat, ergeben sich Kosten von jeweils 93,88 €.

Damit ergibt sich für die Wohnung des Klägers und seiner Ehefrau im 4. Obergeschoss eine Kürzung um 3,17 € (1.196,97 € / 28.885,37 x 76,47 €), für die Wohnung des Klägers im 8. Obergeschoss eine Kürzung um 2,60 € (1.196,97 € / 28.885,37 x 62,73 €).

- (7) Nicht zum Erfolg verhilft der Klagepartei der Vortrag, die Kontrolle der Druck- und Hebeanlage sei nicht möglich.

Der Zeuge K■■■■ schilderte in der Verhandlung vom 10.01.2019 ausführlich und plausibel (Bl. 258), dass er die Druck- und Hebeanlagen kontrolliert habe. Er habe geprüft, ob die Pumpen funktionierten, ob der Schwimmer noch gehe oder hängengeblieben sei. Unter konkretem Vorhalt eines Fotos beschrieb der Zeuge, dass er einmal in der Woche die Metallplatte entfernte. Es gehe dann ungefähr 2 Meter runter. Je nach Höhe des Wasser-

standes habe er feststellen können, ob die Pumpe richtig funktionierte.

- (8) Nicht durchschlagend ist der Einwand der Klagepartei gegen den Tätigkeitspunkt 6.5 (Kontrolle der Feuerlöscher, Brandschutztrockenleitungen).

Der Zeuge K■■■■ gab in der Verhandlung vom 10.01.2019 (Bl. 259) an, dass er auch die Feuerlöscher und Brandschutztrockenleitungen kontrolliert habe. Davon ist das Gericht überzeugt. Das Vorbringen der Klagepartei ist pauschal und unsubstantiiert. Im Hinblick auf den Einwand mit der Doppelbelastung durch die Rechnung mit der Firma W■■■■ + B■■■■ hätte die Klagepartei zunächst nach Belegeinsicht überhaupt vortragen müssen, worauf sich dieser Vertrag bezieht.

- (9) Soweit die Klagepartei erstmals in der letzten Verhandlung und nach Schluss der Beweisaufnahme am 19.02.2019 vortrug, zeitlich sei der Aufwand für den Hausmeister nicht möglich, da er, wenn er prüfen wolle, ob die Lampen im Hausflur ginge, er im selben Stockwerk mehrmals das Licht an verschiedenen Schaltern anschalten müssen, so dass er auch jedesmal warten müsse, bis das Licht wieder ausgegangen sei, ist für das Gericht nicht nachvollziehbar.

Dass der Hausmeister so vorgehe oder vorgehen müsse, hat die Beklagtenpartei nicht vorgetragen und im Übrigen auch der Zeuge nicht angegeben. Es genügt offensichtlich, einen Lichtschalter auszulösen, um festzustellen, ob die Lampe angeht. Dies ist beim Durchgehen durch ein Haus kein nennenswerter Zeitaufwand. Es genügt offensichtlich für einen normalen Kontrollgang, die Funktionsfähigkeit der Lampen zu prüfen, denn diese ist das Hauptverschleißteil. Bei einem Lichtschalter ist eine wöchentliche Kontrolle nicht erforderlich. Daher war auch kein Sachverständigengutachten zu erholen.

5. Nach Auffassung des Gerichts sind Darstellungen der Klagepartei anhand der Listen, was der Objektbetreuer an einem Tag gemacht haben soll, grundsätzlich verfehlt. Weder die Beklagtenpartei noch der Zeuge selbst haben jemals angegeben, die Listen seien so zu verstehen, dass die Tätigkeit immer an dem Tage ausgeführt worden sei, an dem das Datum in der Liste vermerkt sei.

- IV. Der Kläger kann ferner Zinsen gemäß § 291 S. 1 BGB verlangen, gemäß § 291 S. 1 HS 2 BGB aber erst seit Aufnahme der Forderung an die Zahlung zur gesamten Hand mit Schriftsatz vom 27.02.2018, da vorher die Forderung nicht fällig war.

Die Klage war daher abzuweisen, soweit die Klagepartei Zinsen bereits ab der Zustellung der Klage verlangt hatte.

C.

Der Streitwert war in Höhe der Summe der Klageforderungen festzusetzen, wobei die verlangten Zinsen als Nebenforderungen den Streitwert nicht erhöhten, § 4 Abs. 1 HS 2 ZPO.

D.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Beklagte hat als im Rechtsstreit Unterlegene die Kosten zu tragen. Die Teilklageabweisung im Übrigen ändert daran nichts, da sie nur Nebenforderungen betraf, die den Streitwert nicht erhöhten, im Übrigen auch nicht ins Gewicht fiel, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

E.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

F.

Auf Antrag der Beklagtenpartei war gemäß § 511 Abs. 4 ZPO die Berufung im Hinblick auf die Frage des Umfangs des Belegeinsichtsrechts und der Frage der Reichweite der Darlegungslast im Hinblick auf die Konzernstruktur zuzulassen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem
Landgericht München I
Prielmayerstraße 7
80335 München
einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

